



**Gemütliches und gut gelegenes Mehrfamilienhaus in Pegnitz**

- Baujahr:                   ▪ ca. 1975
- Umbau/Sanierung:       ▪ ca. 2013 (Heizung, Bäder, Ausbau Dachgeschoss)
- Bedarfsausweis:        ▪ 189,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), F, Gas, Bj. 2013
- Wohnfläche:             ▪ ca. 297 m<sup>2</sup>
- Grundstück:             ▪ 810 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:                ▪ Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten  
                              ▪ Wohnung im EG und OG je ca. 108,50 m<sup>2</sup>  
                              ▪ Wohnung im DG ca. 80 m<sup>2</sup> mit Fußbodenheizung  
                              ▪ Massivbauweise, voll unterkellert  
                              ▪ 4 Garagen  
                              ▪ mögliche erzielbare Mieteinnahme ca. 30.000 €
- Lage:                        ▪ verkehrsgünstig in Pegnitz gelegen,  
                                  Innenstadt schnell zu erreichen

**Preis:                   520.000,00 €**

Objekt Nr.: 32281

## Objektbeschreibung

Das gemütliche Mehrfamilienhaus besteht aus drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 297 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen zeichnen sich durch gut durchdachte Grundrisse aus und verfügen über Tageslichtbadezimmer und Balkone. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich je eine ca. 108,50 m<sup>2</sup> Wohnung mit vier Zimmern. Im Dachgeschoss liegt die sanierte und neu gestaltete ca. 80 m<sup>2</sup> große 2,5-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Hier befinden sich Gemeinschaftsräume und Kellerabteile. 2013 wurden die Heizung und die Bäder erneuert sowie das Dachgeschoss ausgebaut.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind derzeit vermietet. Die geschätzten jährlichen Mieteinnahmen für alle drei Wohnungen können sich jährlich auf ca. 30.000 € belaufen.

## Lage

Pegnitz liegt am Rand des Naturparks der Fränkischen Schweiz und bietet durch die verkehrsgünstige Lage einen idealen Ausgangspunkt. Auf zahlreichen Rad- und Wanderwegen kann die Freizeit vielfältig und naturverbunden gestaltet werden. Viele Einkaufsmöglichkeiten, Drogeriemärkte und Discounter sind in naher Umgebung. Kindergarten, Gymnasium, Grund-, Real- und Mittelschule sowie Ärzte, Banken und Apotheken befinden sich direkt in Pegnitz. Die Autobahnauffahrt ist schnell erreichbar. Nach Bayreuth benötigt man weniger als 25 Autominuten.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49  
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

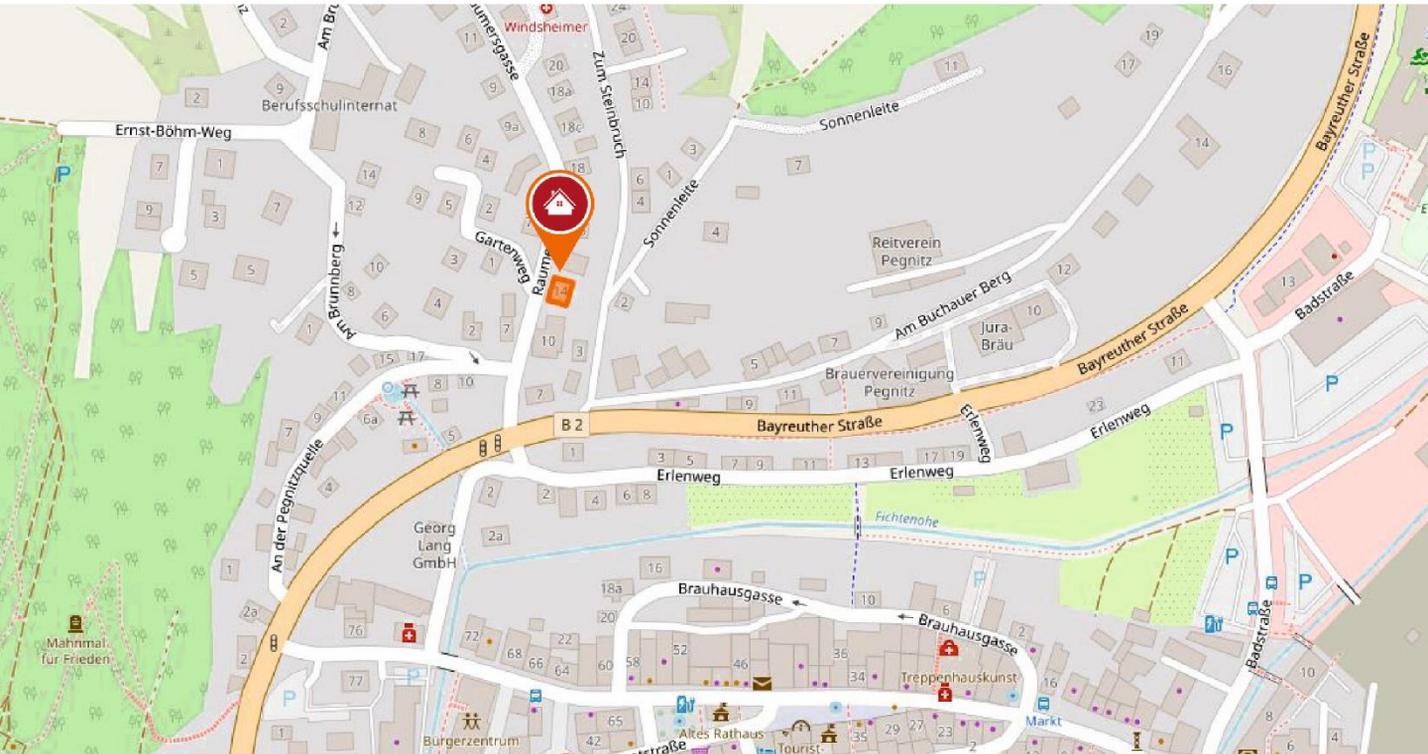
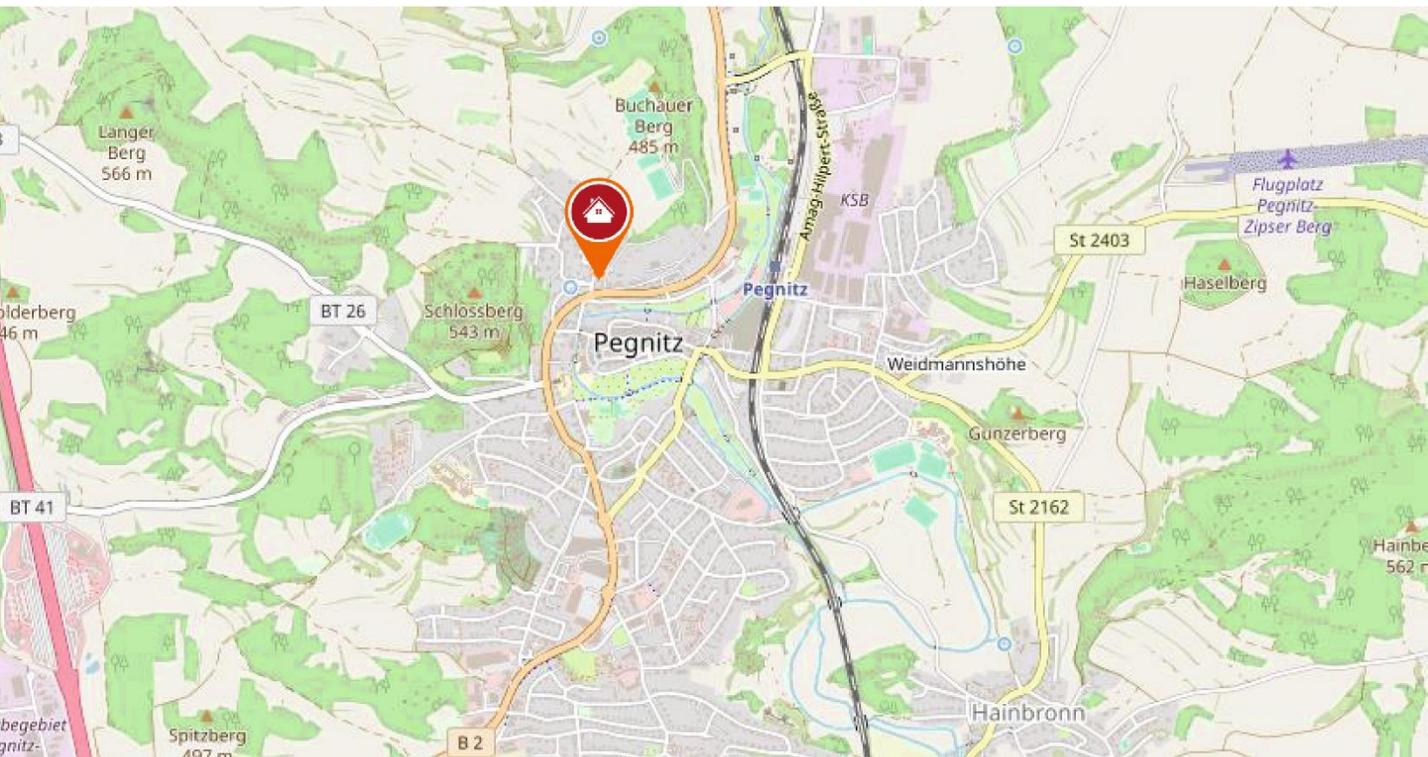
Fax: 0921 – 151 209-90

[brendel@winklerundbrendel.de](mailto:brendel@winklerundbrendel.de)

## Objektanschrift

Raumersgasse 14  
91257 Pegnitz

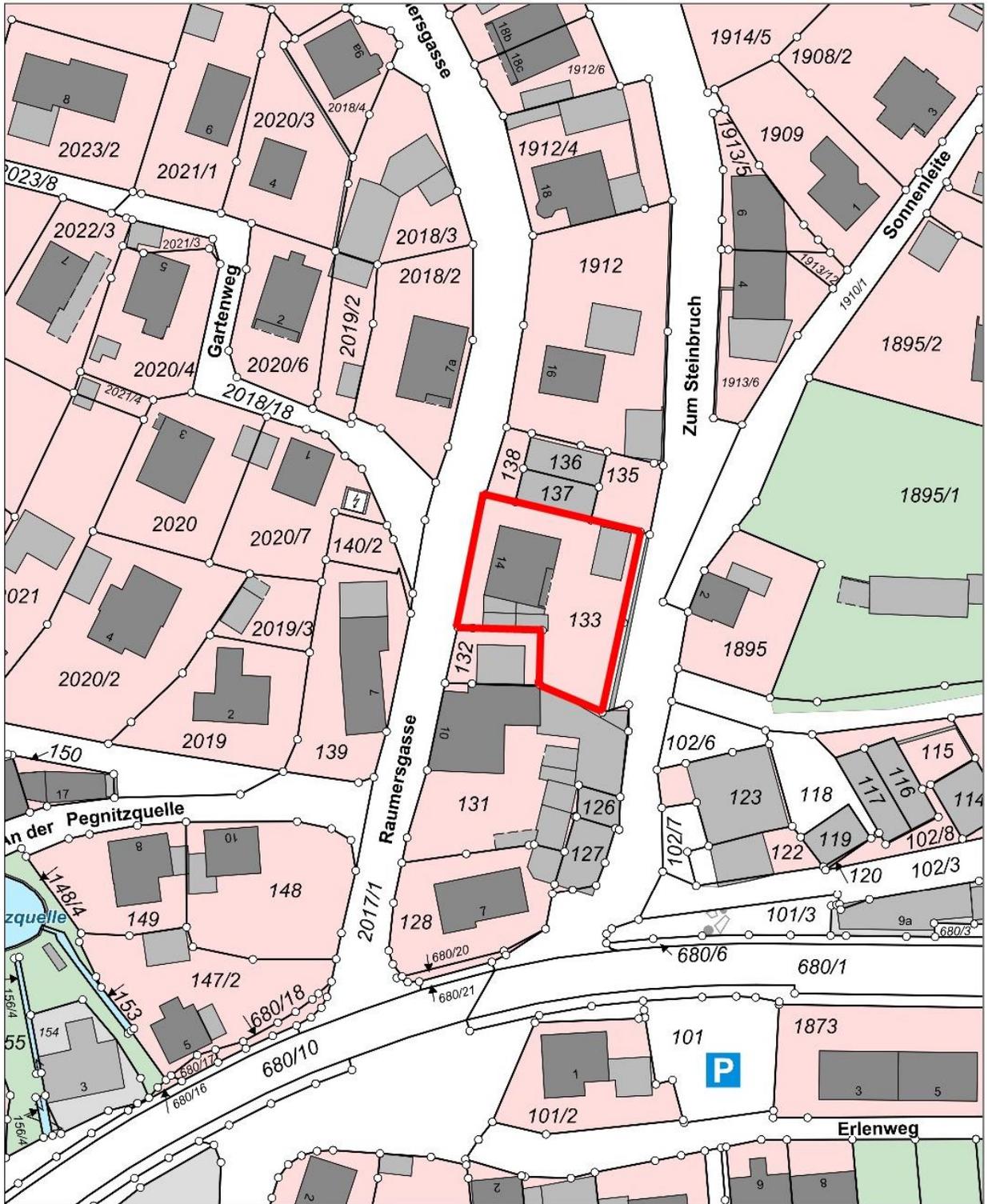
Jörg Brendel      0171/4611222



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

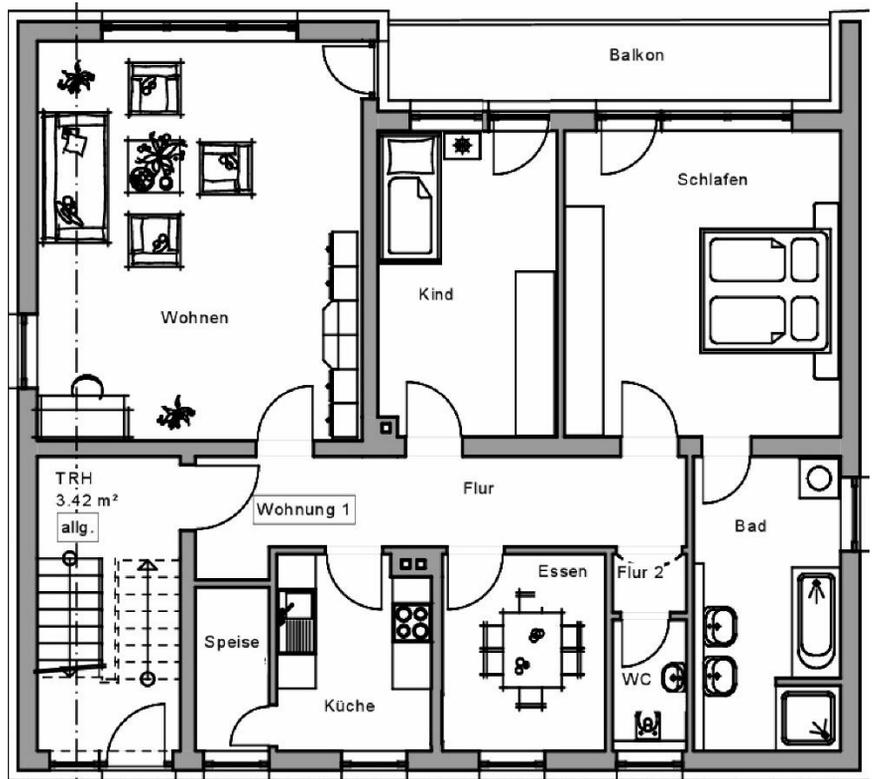
Flurstück: 133  
Gemarkung: Pegnitz

Gemeinde: Stadt Pegnitz  
Landkreis: Bayreuth  
Bezirk: Oberfranken



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  
[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_Viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)

## Grundriss EG

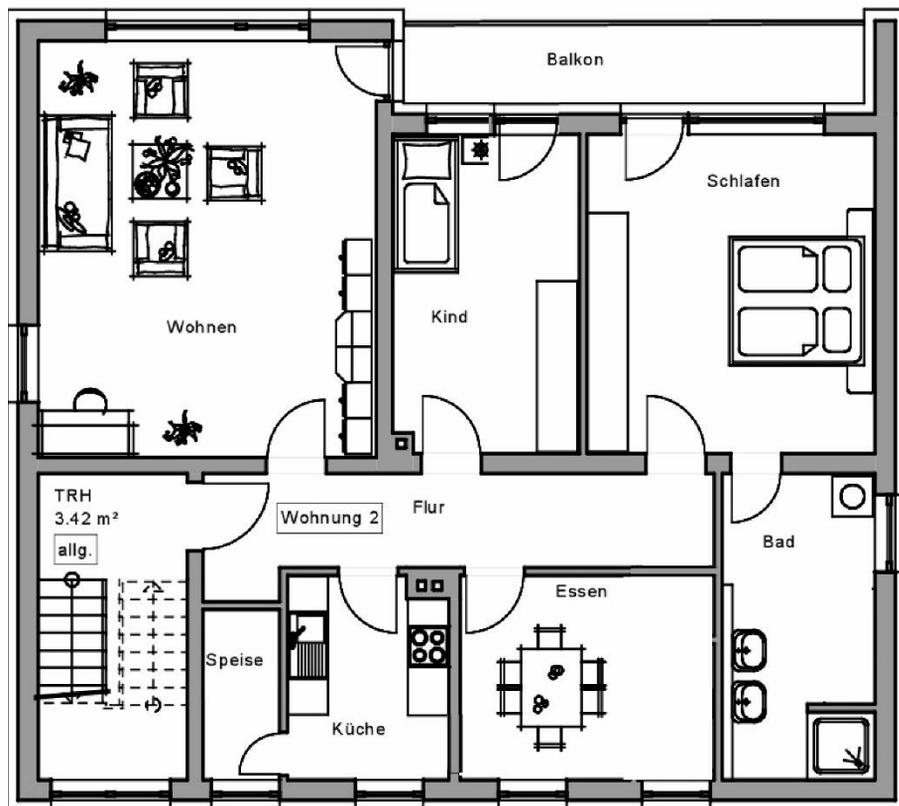


### Wohnfläche EG, ca.

Wohnen	30,41	m <sup>2</sup>
Essen	7,40	m <sup>2</sup>
Küche	6,81	m <sup>2</sup>
Schlafen	19,75	m <sup>2</sup>
Kind	12,69	m <sup>2</sup>
Bad	9,88	m <sup>2</sup>
WC	2,19	m <sup>2</sup>
Speise	2,74	m <sup>2</sup>
Flur	11,73	m <sup>2</sup>
Balkon ( 50 %)	4,87	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>108,47</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss OG

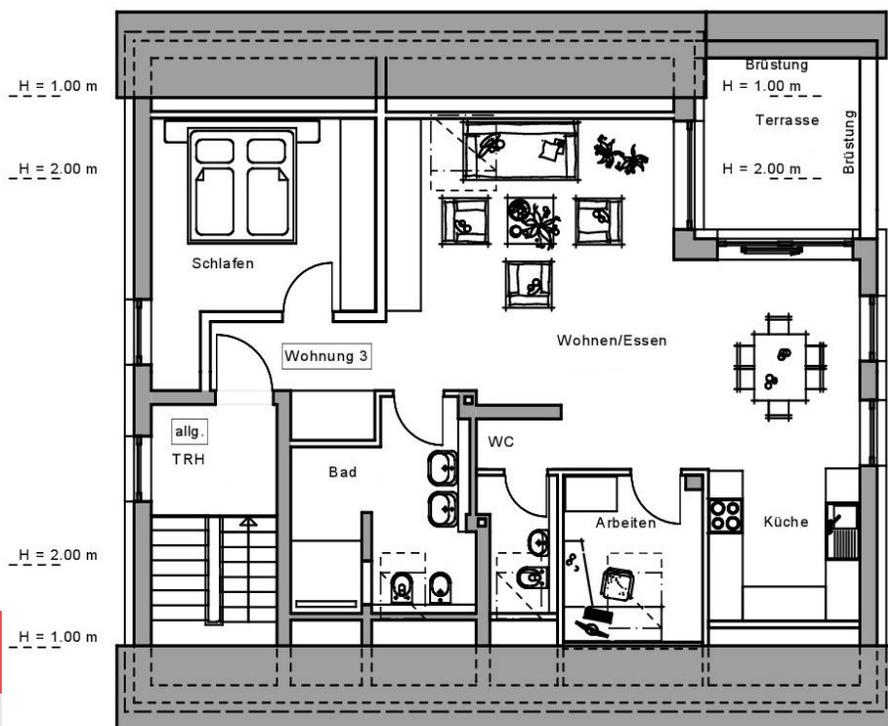


### Wohnfläche OG, ca.

Wohnen	30,41	m <sup>2</sup>
Essen	10,54	m <sup>2</sup>
Küche	6,81	m <sup>2</sup>
Schlafen	19,75	m <sup>2</sup>
Kind	12,69	m <sup>2</sup>
Bad	9,88	m <sup>2</sup>
Speise	2,74	m <sup>2</sup>
Flur	10,78	m <sup>2</sup>
Balkon ( 50 %)	4,87	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>108,47</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss DG

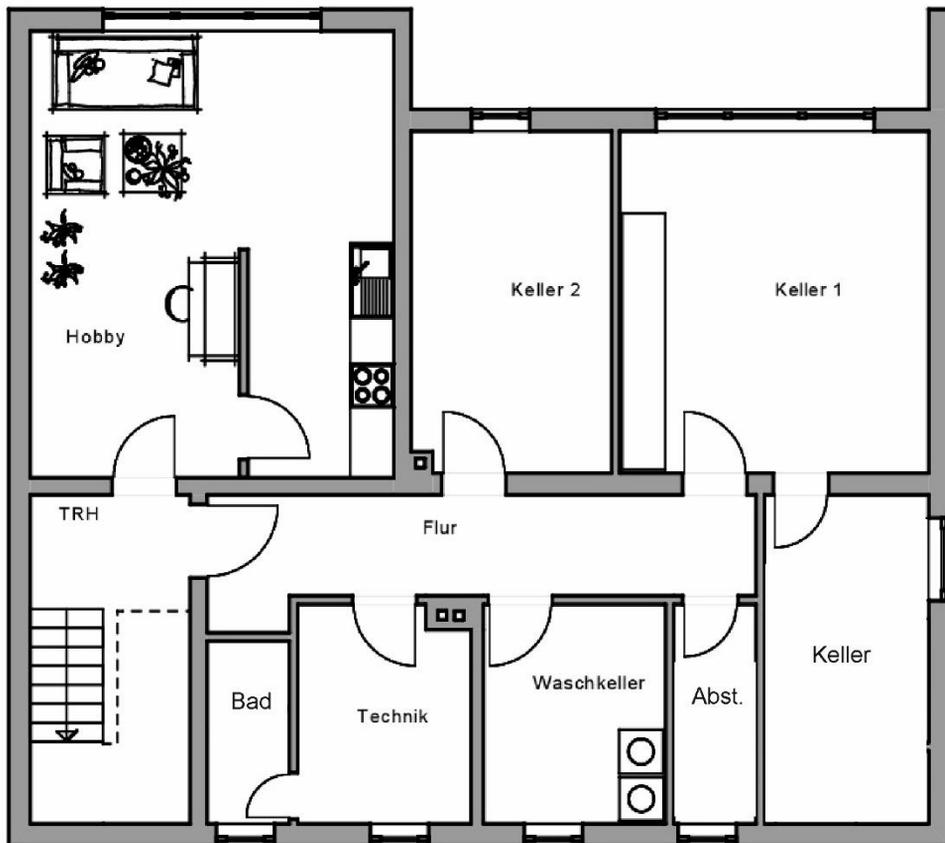


### Wohnfläche DG, ca.

Wohnen/Essen	41,72	m <sup>2</sup>
Schlafen	12,07	m <sup>2</sup>
Bad	8,62	m <sup>2</sup>
Küche	5,51	m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,27	m <sup>2</sup>
Terrasse	4,39	m <sup>2</sup>
WC	2,40	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>79,98</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

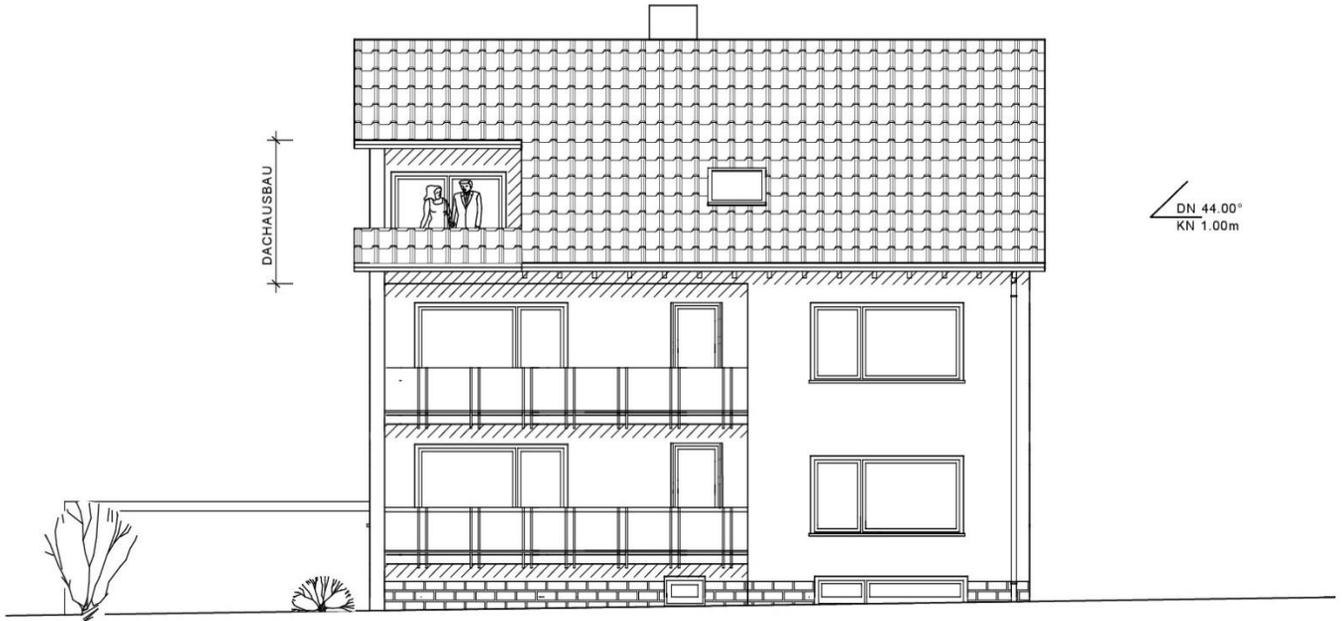
Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss KG

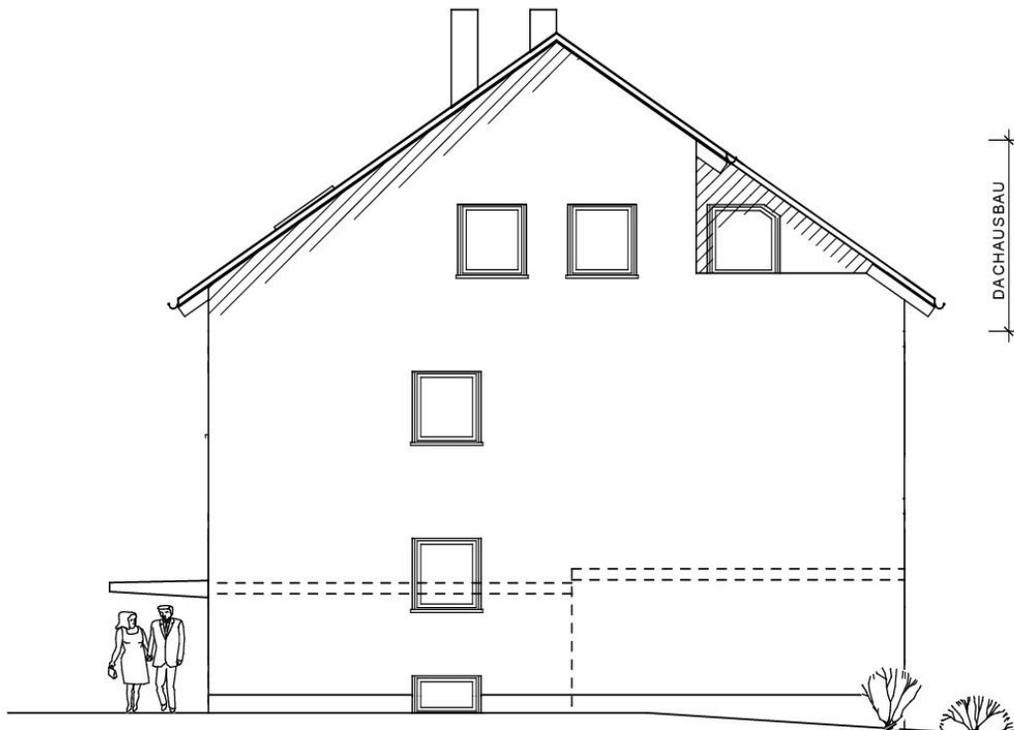


Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

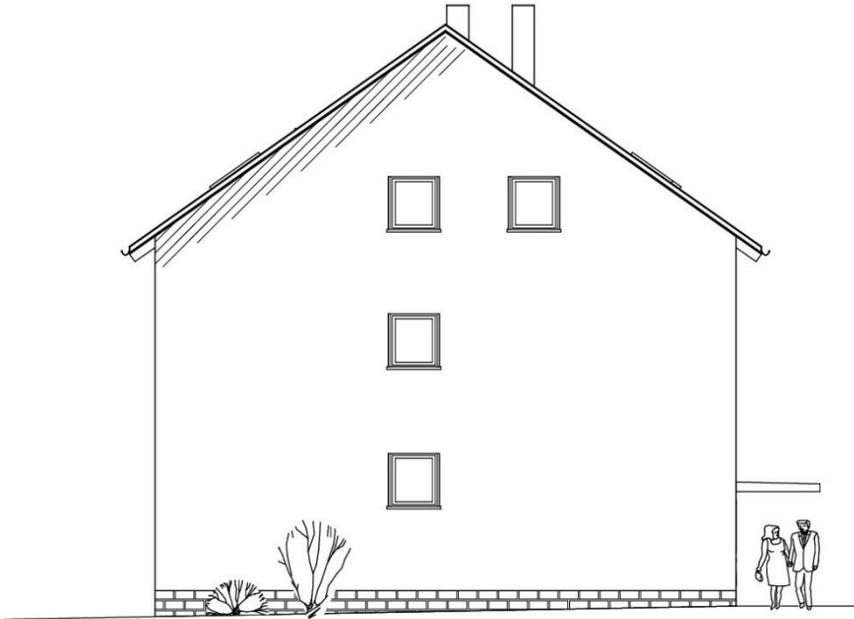
## Ansichten Südost



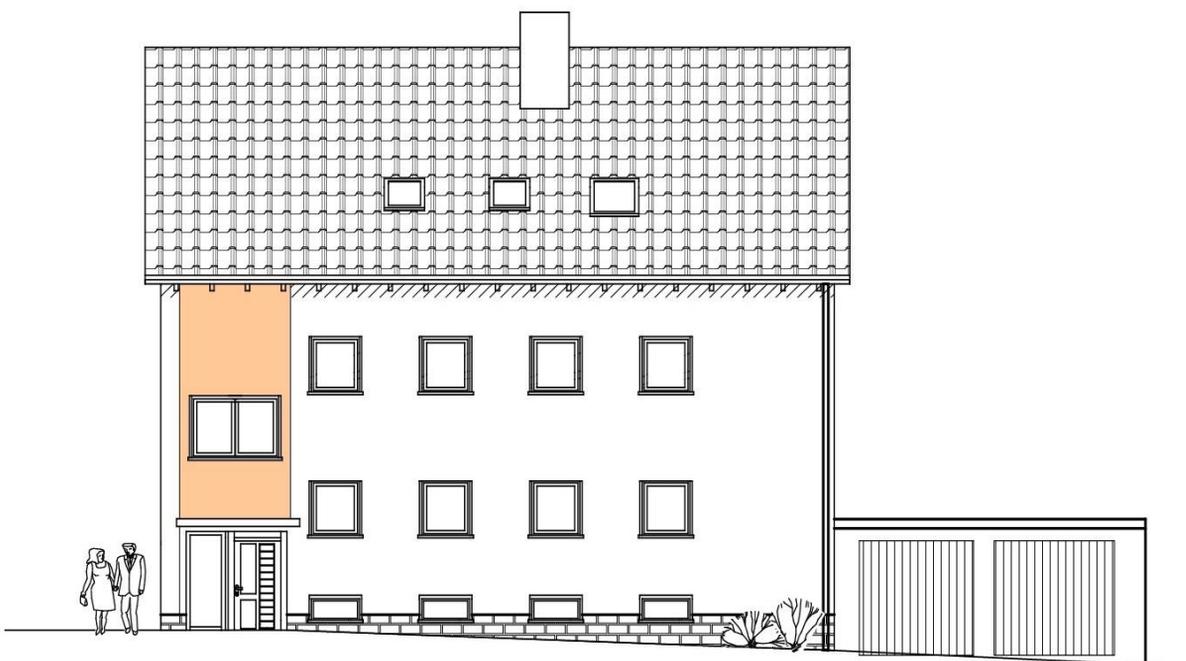
## Ansichten Südwest



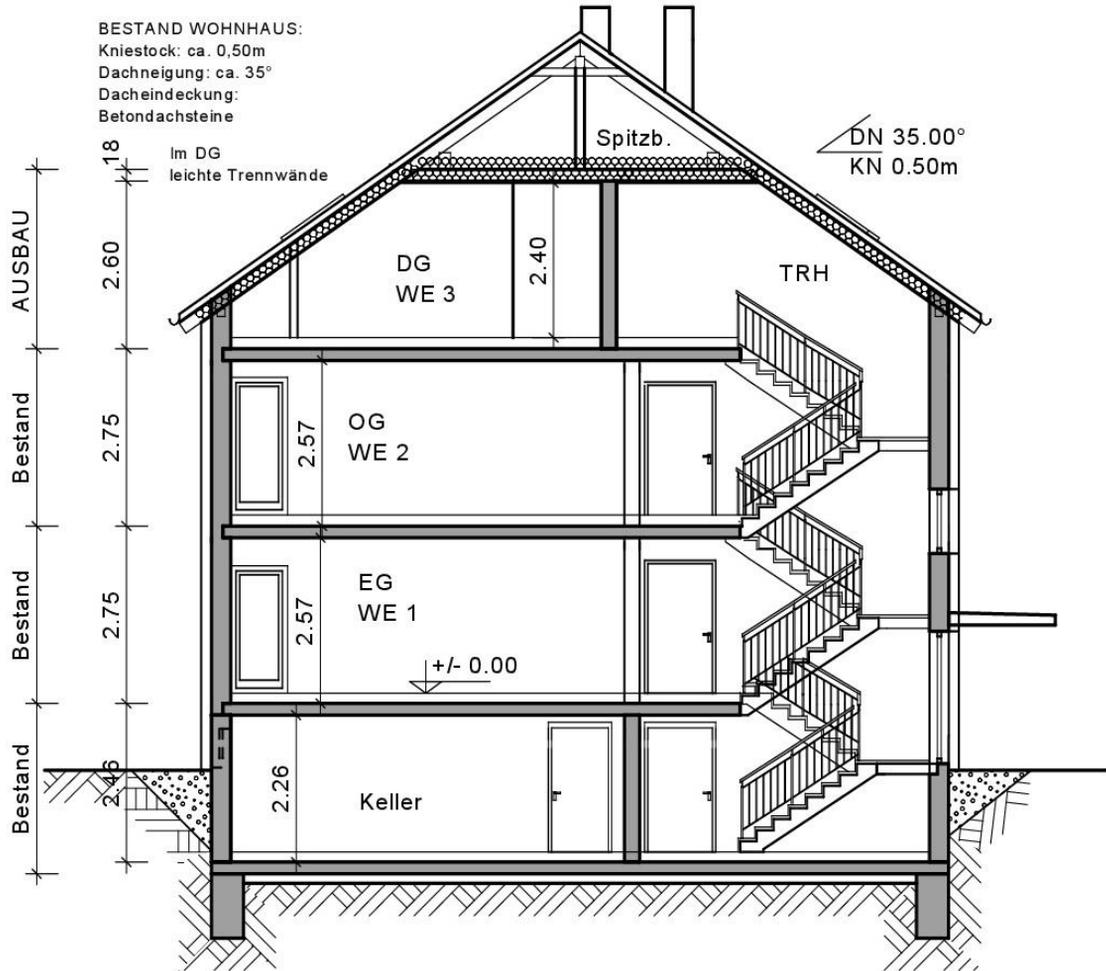
## Ansichten Nordost



## Ansichten Nordwest



## Schnitt





Außenansicht



Außenansicht



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer



DG Küche



DG Bad



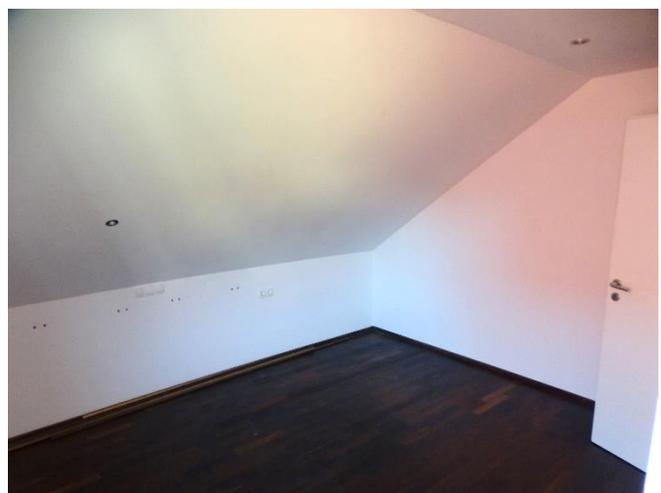
DG Arbeiten



DG WC



DG Schlafen



DG Schlafen



DG Eingang



DG Terrasse



KG Hobby



KG Hobby



KG Waschküche



KG Heizung



KG Kellerabteil



KG Flur

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **16.09.2034**

Registriernummer: **BY-2024-005324574**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus (3-Familienwohnhaus)		
Adresse	Raumersgasse 14 91257 Pegnitz		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Dreifamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1975 ; Dachgeschossausbau ca. 2000, Fenster ca. 2000		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2013		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>in</sub> )	472,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Planungsbüro Gerald Müller

Hauptstr. 32  
95469 Speichersdorf

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **17.09.2024**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



## Sonstiges

### Vermittlungshonorar

Neben dem Kaufpreis ist ein Vermittlungshonorar von 4,76 % inklusive gesetzlicher MwSt. vom Käufer aus dem Kaufpreis zu erbringen (mindestens jedoch 1.785,00 € inkl. MwSt.); fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. **Der Makler wird auch für den Verkäufer entgeltlich tätig werden.**

### Besondere Hinweise

Sollten Sie weitere Informationen zu diesem Objekt benötigen, so setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Telefon 0921 – 151 209-0. Diese Unterlagen sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz in Höhe der vollen Provision.

Unsere Aufgabe ist die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Darüber hinaus haben wir eine Aufklärungs- und Informationspflicht gegenüber unseren Interessenten und Kunden. Die vorstehenden Informationen zum Objekt wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, sind jedoch in rechtlicher Hinsicht unverbindlich. Daher übernehmen wir für deren Richtigkeit keine Haftung. Alle Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer bzw. Bauträger. Die Vorgaben im Exposé sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Bei allen Maß- und Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

## Widerrufsbelehrung

### Verbraucher haben das folgende gesetzliche Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

### Der Widerruf ist zu richten an:

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49 ▪ 95448 Bayreuth  
[F] 0921-151 209-0 ▪ [info@winklerundbrendel.de](mailto:info@winklerundbrendel.de)

### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogenen Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns empfangene Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

*Ende der Widerrufsbelehrung*



## Für Ihre Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Welche zusätzlichen Kaufnebenkosten fallen an?

Neben dem notariellen Kaufpreis kommen noch einige weitere Kosten auf den Erwerber zu:

- Die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von **3,5 %**
- Für **Notar** und **Grundbucheintragungen** ca. **1,5 % bis 2 %**
- **Maklercourtage** in Höhe von **4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

## Welche Unterlagen benötigen Sie für Ihre Finanzierung?

### Einkommensnachweis

- Angestellte und Beamte benötigen **drei aktuelle Gehaltsabrechnungen** ansonsten den letzten **Einkommenssteuerbescheid** und die **Steuererklärung**.
- Bei Rentnern sind der jüngste **Rentenbescheid** und der **Steuerbescheid** maßgeblich.
- Selbstständigen und Freiberuflern reicht eine **Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung** sowie ein **Einkommensteuernachweis** oder eine **aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)**.

### Legitimationsnachweis (Personalausweis oder Reisepass)

**Objektunterlagen** (werden von Winkler & Brendel Immobilien gestellt)

- In der Regel sind **Grundbuchauszug**, **Lageplan** und **Grundriss**, **Wohnflächenberechnung** sowie **Fotos** des Objektes vorzulegen.
- Bei Eigentumswohnungen ist die **Teilungserklärung** wichtig, aus der sich ablesen lässt, welche Teile des Gebäudes als sogenanntes Sondereigentum den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet sind und welche Bereiche zum Gemeinschaftseigentum gehören.
- Bei Wohnungen oder Häusern mit **Erbbaurecht** gehört dieser Vertrag ebenfalls zu den Unterlagen.



## ACHT SCHRITTE

## ACHT ZIELE

## 100 PROZENT ERFOLG

### Erstberatung

Wir setzen uns mit Ihren Bedürfnissen auseinander. Unsere Analysen des Marktes sorgen für einen soliden Start.

### Preisbewertung

Gemeinsam mit Ihnen erörtern wir Ihren Preiswunsch. Fachlich fundierte Bewertungen geben dabei Sicherheit.

### Vermarktung

Eine punktgenaue Vermarktung sorgt für Klasse statt Masse. Für Sie vermarkten wir jeweils in verschiedenen Medien.

### Besichtigungsplanung

Eine saubere Planung bei der Besichtigung ist das A und O bei der Immobilienvermittlung. Wir übernehmen das für Sie.

### Offenheit

Zuverlässige Statusreports gewährleisten Transparenz und lückenlose Information. Verlassen Sie sich auf uns.

### Kompetenz

Sie profitieren von unseren über 25 Jahren Erfahrung. Vom Wunschtraum bis zur Erfüllung und Ihrem Einzug.

### Abwicklung

Wir stehen Ihnen immer zur Seite, erstellen bei Bedarf den Mietvertrag und kümmern uns um die Übergabe der Immobilie.

### Nachbetreuung

Als kompetenter Ansprechpartner bieten wir Ihnen umfassende und maßgeschneiderte After-Sales-Services.



Mitglied im  
Immobilienverband  
Region Süd e. V.



In Kooperation mit der



Stand: 14.11.2024